

Mémoire sur le projet de loi n° 35

Loi visant à moderniser certaines règles relatives à la publicité foncière et à favoriser la diffusion de l'information géospatiale

Présenté à la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie
et des ressources naturelles

Septembre 2020



© Chambre des notaires du Québec, 2020
101-2045, rue Stanley
Montréal QC H3A 2V4
Tél. : 514-879-1793 / 1-800-263-1793
Télec. : 514-879-1923
www.cnq.org

Toute reproduction d'une partie quelconque de ce document par quelque procédé que ce soit est strictement interdite sans l'autorisation écrite de l'auteur.

Rédaction et coordination : Me Raphaël Amabili-Rivet, notaire, Services juridiques et Relations institutionnelles, en collaboration avec M^{es} Catherine Boily et François Brochu, notaires.

Dépôt légal : 3^e trimestre 2020
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque nationale du Canada

ISBN 978-2-924887-36-3 (PDF)

Table des matières

Préambule	4
Introduction	5
Sommaire des recommandations	7
Protection des renseignements personnels publiés au registre foncier	8
Commentaires sur le moyen retenu.....	8
Problématique de mise en œuvre.....	11
Intégrité physique ou psychique	13
Commentaires techniques	16
Précisions terminologiques.....	16
Précisions – « force de chose jugée »	16
Conclusion	18

Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

Les notaires et leur ordre professionnel demeurent des acteurs importants du système foncier au Québec. Les notaires s'assurent au quotidien que les titres publiés au registre foncier sont exempts d'erreurs ou de vices. Ils garantissent la sécurité des titres fonciers, notamment par l'examen des actes et des informations publiées au Registre foncier. Or, « [e]xaminer un titre c'est contrôler, après coup, le respect de toutes les règles de droit applicables à l'époque de chacune des transactions ayant affecté l'immeuble sous examen et appliquer, le cas échéant, les règles particulières [...] imposées par le législateur »¹. Cela dit, leur vigilance dans l'analyse des documents permet d'effectuer les corrections nécessaires afin d'offrir, aux bénéficiaires de droits réels, la sécurité juridique optimale sur laquelle repose notre système foncier. C'est d'ailleurs en ayant comme trame de fond le rôle et l'expérience vécue par les notaires du Québec que s'inscrit la présentation du présent mémoire auprès des membres de la Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles.

¹ Jean GAGNON, *L'examen des titres immobiliers*, 3^e éd., mis à jour par Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2009 à la p 2.

Introduction

À l’occasion des consultations particulières et des auditions publiques, la Chambre des notaires du Québec (« **Chambre** ») répond avec plaisir à l’invitation lancée par la Commission de l’agriculture, des pêcheries, de l’énergie et des ressources naturelles, en soumettant le présent mémoire sur le projet de loi n° 35, intitulé *Loi visant à moderniser certaines règles relatives à la publicité foncière et à favoriser la diffusion de l’information géospatiale* (« **PL 35** »)².

La Chambre appuie et accueille favorablement le PL 35 qui vise notamment à compléter le processus d’informatisation du système de publicité foncière entrepris par le gouvernement du Québec il y a près de deux décennies³. Bonification des services en ligne, amélioration des délais d’inscription, transmission des réquisitions d’inscription uniquement via un moyen technologique et accessibilité accrue aux informations du registre foncier; il ne s’agit là que de quelques-unes des mesures techniques et administratives qui sont avantageusement proposées par le PL 35. La Chambre se doit de saluer toute initiative visant à moderniser et actualiser les règles actuelles à la nouvelle réalité technologique. La profession notariale est elle-même en train d’entreprendre son propre virage numérique au bénéfice du citoyen⁴.

Cela dit, considérant l’exercice démocratique auquel elle se prête dans le cadre de ces consultations particulières et auditions publiques, la Chambre souhaite respectueusement soumettre des commentaires afin de bonifier certaines mesures proposées par le PL 35.

² 19 septembre 2019, 42^e législature, 1^{re} session.

³ Christian BOUDREAU et Monica TREMBLAY (collab.), *L’informatisation du système de publicité foncière au Québec : étude de cas*, Rapport produit pour la Direction générale du Registre foncier, Québec, ENAP, 2006 à <http://archives.enap.ca/bibliotheques/2017/06/031515271.pdf> (consulté le 19 novembre 2019). Voir aussi Gilles HARVEY, « Les premiers mois du Registre foncier informatisé » dans *Transition – Bulletin d’information sur la réforme de la publicité foncière*, juillet 2002.

⁴ Voir à cet égard l’arrêté 2020-4304 du ministre de la Justice et Notaire général, lequel permet de recevoir de façon exceptionnelle et temporairement des actes notariés sur support technologique jusqu’à ce qu’un règlement établissant des normes soit pris en vertu de l’article 98 de la *Loi sur le notariat* (chapitre N-3).

Dans cette perspective, la **première partie du présent mémoire** sera consacrée au caviardage. La Chambre reconnaît et souligne l'importance qu'accorde le projet de loi à la protection des renseignements personnels et sensibles⁵. Cette avenue était nécessaire, à l'ère où la technologie est omniprésente au sein de notre société. En fait, l'accès et l'instantanéité du registre foncier, renforcés par le PL 35, pourraient profiter à certaines personnes malintentionnées pour retracer des renseignements confidentiels publiés au registre au détriment des personnes qui en sont titulaires. Il est donc normal que le législateur tente de resserrer les règles d'accès à ces renseignements. Il faut en effet s'assurer que cette mise à la disposition d'information ne puisse être attentatoire à la protection des renseignements personnels des individus⁶.

Si elle ne peut douter du bien-fondé des justifications pour soutenir ces mesures, la Chambre constate néanmoins la complexité de l'exercice auquel le législateur s'est prêté : la *publicité des droits* et la *protection de certains renseignements* sont des conceptions qui par leur nature même s'opposent⁷. En outre, alors que le PL 35 est axé sur l'informatisation et la modernité⁸, la Chambre s'étonne de constater que le moyen retenu pour assurer la protection des renseignements personnels, le caviardage, en soit un mécanique (et non technologique).

La **seconde partie du présent mémoire** sera consacrée à des commentaires relatifs à des dispositions spécifiques du PL 35. Enfin, **en guise de conclusion**, la Chambre proposera des améliorations complémentaires afin de maintenir les instruments fonciers performants et assurer la sécurité des droits réels immobiliers afin que la confiance que porte le public envers le registre foncier en soit grandie.

⁵ À ce sujet, voir notamment les notes explicatives du PL 35 ainsi que ses articles 13 et 115.

⁶ Voir à cet égard la Question 25 de l'étude préliminaire intitulée : *La Lccjti près de 20 ans plus tard ! : état des lieux et perspectives* prévue à <http://lccjti.openum.ca/files/sites/105/2019/08/La-Lccjti-près-de-20-ans-plus-tard-copie.pdf> (consultée le 19 nov. 2019).

⁷ En effet, l'une vise à rendre les droits publiés opposables aux tiers (C.c.Q., art. 2941) alors que l'autre vise à limiter la présence de certains renseignements sur le registre foncier.

⁸ CABINET DU MINISTRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES, « Registre foncier - Le gouvernement accélère le déploiement de ses services en ligne », Communiqué de presse, 19 septembre 2019, en ligne : <https://www.newswire.ca/news-releases/registre-foncier-le-gouvernement-accelere-le-dploiement-de-ses-services-en-ligne-809136314.html> (consulté le 19 nov. 2019) : « Ce projet de loi s'inscrit dans la stratégie de transformation numérique de notre gouvernement. Nous serons en mesure d'accélérer le déploiement de meilleurs services en ligne et de donner l'accessibilité à une information foncière fiable [...] ».

Sommaire des recommandations

Aux termes du présent mémoire, la Chambre recommande ce qui suit :

- 1** *(p. 8) Que le moyen proposé par le PL 35 pour limiter la présence de renseignements personnels et sensibles au registre foncier soit réévalué à la lumière des éléments suivants :*
 - *des dispositions de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information (chapitre C-1.1);*
 - *les garanties que doit offrir le registre foncier auprès des justiciables, notamment en matière de prépondérance de la preuve des documents qui y sont publiés;*
 - *la nécessité d'assurer une uniformité d'application en matière de protection de renseignements personnels au sein de l'ensemble des banques de données publiques et des registres québécois.*

- 2** *(p. 118) Que certaines règles de publicité actuellement prévues au Code civil soient revues en conformité avec l'objectif de protection de renseignements personnels défendu par le législateur (p. ex. 3015 C.c.Q.; changement de nom bien souvent associé à un changement au niveau de l'identité de genre).*

- 3** *(p. 13) Que l'expression « atteinte à l'intégrité physique ou psychique » soit objectivée et circonscrite aux termes du Règlement sur la publicité foncière.*

- 4** *Que les renseignements qui ne peuvent pas être caviardés soient prévus aux termes du Règlement sur la publicité foncière plutôt qu'au Code civil et qu'ils soient bonifiés.*

- 5** *(p. 1613) Qu'on donne suite aux commentaires techniques qui visent entre autres à harmoniser la terminologie utilisée par le PL 35.*

Protection des renseignements personnels publiés au registre foncier

Le PL 35 tend à limiter la présence, sur le registre foncier, de certains renseignements et de mentions qui pourraient porter atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne⁹. Le moyen retenu par le législateur pour ce faire est le caviardage. En effet, les articles 13 et 115 du PL 35 prévoient les circonstances dans lesquelles l'Officier de la publicité foncière peut caviarder certains renseignements sensibles. La Chambre salue l'objectif du législateur d'assurer la protection de certains de ces renseignements. Toutefois, comme mentionné en introduction, l'atteinte d'un tel objectif est périlleuse lorsqu'il s'inscrit dans le contexte de publicité de droits et d'opposabilité aux tiers.

Commentaires sur le moyen retenu

D'abord, le moyen proposé par le PL 35 en est un qui, aux yeux de la Chambre, apparaît quelque peu problématique. En effet, le caviardage d'information présuppose à l'apposition de marques permanentes sur un document afin de rendre certaines informations illisibles. On s'interroge ici sur les conséquences qu'aura ce geste sur la prépondérance de la preuve d'un document ainsi altéré. Caviarder un document porte nécessairement atteinte à son intégrité. Or, l'intégrité d'un document doit être assurée et maintenue tout au long du cycle de vie d'un document afin qu'il conserve une certaine valeur probante¹⁰.

On se rappellera que le registre foncier demeure une garantie précieuse de la protection des droits des justiciables et constitue un témoin silencieux et privilégié de l'histoire de notre société. Il faut que le moyen utilisé pour préserver l'intégrité physique ou psychique d'un justiciable s'inscrive en harmonie à ces fondements.

Cela dit, il est difficile de comprendre pourquoi un moyen mécanique, tel que le caviardage, a été retenu par le législateur alors que le PL 35 tend à consolider la présence du registre foncier dans une ère de technologie et de modernité. Un moyen

⁹ Voir les notes explicatives du PL 35.

¹⁰ *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*, RLRQ, c. C-1.1 (ci-après nommée « **LCCJTI** »), art. 5 et 6.

ou procédé technologique qui se substituerait au caviardage serait certainement plus approprié et permettrait d'arriver aux mêmes fins¹¹.

Le choix fait par le législateur à la *Loi sur la publicité légale des entreprises*¹² apparaît, à cet égard, plus judicieux puisqu'il semble permettre d'y répondre¹³. D'autant plus que ce moyen ou procédé pourrait avoir comme objectif d'empêcher la diffusion de renseignements sensibles, sans pour autant altérer de façon définitive les documents du registre foncier et porter atteinte à leur intégrité. Cette proposition permettrait d'ailleurs de répondre aux objectifs de l'article 25 de la *Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information*¹⁴ (« LCCJTI »):

« 25. La personne responsable de l'accès à un document technologique qui porte un renseignement confidentiel doit prendre les mesures de sécurité propres à en assurer la confidentialité, notamment par un contrôle d'accès effectué au moyen d'un procédé de visibilité réduite ou d'un procédé qui empêche une personne non autorisée de prendre connaissance du renseignement ou, selon le cas, d'avoir accès autrement au document ou aux composantes qui permettent d'y accéder ».

En d'autres termes, la Chambre estime que le PL 35 devrait considérer davantage l'application de la LCCJTI dans le choix du moyen destiné à préserver des renseignements pouvant porter atteinte à l'intégrité d'une personne, et pour cause.

En effet, la réalité de la protection des renseignements personnels à laquelle le registre foncier est confronté en est une qui concerne tout autant les autres registres et banques de données publiques du gouvernement. Au nom des utilisateurs de ces registres, la Chambre croit qu'il y aurait lieu d'assurer une uniformité dans les divers moyens retenus destinés à mieux assurer la protection des renseignements sensibles.

¹¹ À ce sujet voir entre autres Nicolas VERMEYS *et al.*, « Étude relative à l'incidence des technologies de l'information et des communications sur la gestion de l'information dans l'administration judiciaire québécoise », étude présentée au ministère de la Justice du Québec, 2017, p. 98 : « [...] il existe divers moyens de permettre l'accès à distance aux dossiers judiciaires tout en protégeant les documents et information sensibles par le biais de ce que Lawrence Lessig qualifie de *Code*, soit l'architecture d'Internet ou, plutôt, des logiciels d'accès à distance ».

¹² RLRQ, c. P-44.1.

¹³ *Id.*, art. 100: « 100. Le registraire peut, pour la période qu'il détermine, empêcher la consultation d'une information personnelle concernant un assujéti, inscrite au registre, s'il a des motifs raisonnables de croire que la diffusion de cette information représente une menace sérieuse à la sécurité de cet assujéti. Il en est de même d'une information personnelle inscrite au registre qu'un assujéti a déclarée à l'égard d'une autre personne ».

¹⁴ RLRQ, c. C-1.1.

Une étude à laquelle la Chambre a participé a récemment été entreprise par le professeur Vincent Gautrais, et ce, au bénéfice du ministère de la Justice Québec¹⁵. On s'y interroge entre autres sur la nécessité de prévoir des mesures législatives et réglementaires qui préciseraient les modalités minimales à mettre en place lorsque des banques de données publiques (p. ex. registres tenus par l'État) contiennent des renseignements personnels. L'objectif est de s'assurer que la mise à la disposition d'information et de renseignements ne puisse être attentatoire à la protection des renseignements personnels d'individus¹⁶. Les résultats de cette étude sont à venir au cours de l'année 2020.

La Chambre croit qu'il est nécessaire que de telles modalités soient déterminées non seulement afin de garantir la protection de certains renseignements sensibles, mais aussi d'assurer une uniformité d'application au sein de l'ensemble des banques de données publiques et registres. Il importe en effet de préserver la finalité des registres en encadrant et circonscrivant davantage l'utilisation des renseignements qu'il porte, en conformité avec les exigences de la LCCJTI.

Enfin, on note que, si le moyen retenu par le PL 35 pour protéger certains renseignements sensibles a pour conséquence de modifier ou d'altérer un document technologique publié au registre foncier, malgré les conséquences que cela implique, l'article 21 LCCJTI devra alors guider les actions de l'Officier de la publicité des droits :

« 21. Lorsqu'une modification est apportée à un document technologique durant la période où il doit être conservé, la personne qui a l'autorité pour faire la modification doit, pour en préserver l'intégrité, noter les renseignements qui permettent de déterminer qui a fait la demande de modification, quand, par qui et pourquoi la modification a été faite. Celle-ci fait partie intégrante du document, même si elle se trouve sur un document distinct ».

La Chambre comprend que cette disposition complexifiera et ajoutera à la lourde tâche qui incombe déjà à l'Officier de la publicité des droits. La Chambre croit donc nécessaire de réévaluer si le caviardage de documents constitue le meilleur moyen pour arriver aux objectifs de protection de renseignements sensibles du PL 35.

¹⁵ Préc., note 6.

¹⁶ Préc., note 6.

Recommandation

- 1** *Que le moyen proposé par le PL 35 pour limiter la présence de renseignements personnels et sensibles au registre foncier soit réévalué à la lumière des éléments suivants :*
- *des dispositions de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information (chapitre C-1.1);*
 - *les garanties que doit offrir le registre foncier auprès des justiciables, notamment en matière de prépondérance de la preuve des documents qui y sont publiés;*
 - *la nécessité d'assurer une uniformité d'application en matière de protection de renseignements personnels au sein de l'ensemble des banques de données publiques et des registres québécois.*

Problématique de mise en œuvre

Par ailleurs, on comprend que les articles 13 et 115 du PL 35 constitueront désormais une norme en matière de publicité foncière. Toute mention pouvant porter atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne pourra être caviardée par l'Officier de la publicité foncière, sur demande écrite d'une personne¹⁷. Or, la Chambre considère que certaines règles actuellement en vigueur auraient mérité d'être revues en conformité avec l'objectif de protection de renseignements personnels défendu par le législateur. On leur superposera plutôt cette nouvelle mesure qui risque probablement de rendre leur application stérile.

À titre d'exemple, les exigences de publication de l'article 3015 du Code civil apparaissent difficilement conciliables au regard des articles 13 et 115 du PL 35. Le changement de nom d'une personne physique pouvant bien souvent être associé à un changement au niveau de son identité de genre, l'article 3015 C.c.Q. apparaît porter une atteinte directe à l'intégrité psychique de cette personne :

« **3015.** L'officier doit, lorsqu'il reçoit un avis du changement de nom du titulaire ou du constituant d'un droit publié, contenant la référence au numéro d'inscription de ce droit et accompagné d'une copie certifiée du document constatant le changement, porter celui-ci

¹⁷ PL 35, art. 13 et 115.

sur le registre approprié, établir la concordance entre le nom ancien et le nouveau et indiquer le numéro d'inscription du droit visé.

Pour obtenir l'inscription du changement de nom sur le registre foncier, l'avis doit aussi désigner l'immeuble visé ».

Pourquoi exiger la publication d'un tel avis si, de toute façon, plusieurs mentions risquent d'être caviardées? La Chambre croit qu'il aurait été préférable de modifier les dispositions de l'article 3015 C.c.Q. afin qu'elles cèdent le pas aux fondements que soutient le PL 35 en matière de protection des renseignements.

Ainsi en est-il des articles 3062, 3066.2 al. 2 et 3067 C.c.Q., lesquels prévoient dans les circonstances qui leur sont propres, la nécessité de publier au registre foncier l'acte de décès ou le certificat de décès. On sait fort bien que ces documents comportent des renseignements sensibles qui pourraient porter atteinte à l'intégrité physique et psychique d'une personne. La possibilité de caviarder les renseignements portés par les actes d'état civil publiés au registre foncier est confirmée par l'article 115 PL 35.

À noter qu'il semble ici y avoir une incongruité entre deux mesures prévues par le PL 35 : le second alinéa de l'article 53.0.1 du *Règlement sur la publicité foncière*, tel que proposé par l'article 104 du PL 35, prévoit que les renseignements portés par des actes de l'état civil doivent apparaître au registre foncier. Toutefois, les articles 13 et 115 du PL 35 permettent, après coup, le caviardage de ces renseignements, s'ils portent atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne.

Enfin, certains éléments du *Document de consultation sur la transparence corporative*¹⁸, présenté par le ministère des Finances en octobre 2019, constituent un autre bon exemple pour illustrer cette discordance. On y étudie entre autres la possibilité que le registre foncier contienne l'information relative aux « bénéficiaires ultimes » de biens immobiliers. L'objectif, en confiant le mandat au registre foncier de recueillir de telles informations, consisterait à réduire les risques des stratagèmes de blanchiment d'argent et les conséquences sur le marché immobilier.

¹⁸ Pour un aperçu des commentaires officiels acheminés dans le cadre de cette consultation, voir CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Commentaires portant sur le document de consultation – Transparence corporative*, décembre 2019, en ligne : <https://www.cng.org/DATA/TEXTEDOC/2019-12-12-commentaires-cng-transparence-corpo.pdf> (consultés le 7 janv. 2020).

Bien que la Chambre partage ces objectifs et participe à plusieurs forums sur la question¹⁹, elle croit qu'il convient néanmoins de s'interroger : cette nouvelle mesure ne risque-t-elle pas, elle aussi, de porter atteinte à l'intégrité physique et psychique d'un « bénéficiaire ultime »? Quelle est la règle qui devra alors céder le pas devant l'autre? On rappellera que cette personne peut tout à fait légitimement et sans aucune intention malhonnête exprimer ses volontés réelles dans un contrat secret, appelé « contre-lettre »²⁰. Entre les parties, la contre-lettre l'emporte sur le contrat apparent²¹. Les tiers de bonne foi peuvent, quant à eux et selon leur intérêt, se prévaloir du contrat apparent ou de la contre-lettre (s'ils ont connaissance de cette dernière)²².

Dans ces circonstances, la Chambre recommande au législateur de revoir l'application de certaines règles actuellement prévues au C.c.Q., et d'avoir une réflexion plus approfondie sur d'autres mesures qu'il envisage, avant d'introduire une règle globale visant à préserver certains renseignements sensibles du régime de la publicité foncière.

Recommandation

2 *Que certaines règles de publicité actuellement prévues au Code civil soient revues en conformité avec l'objectif de protection de renseignements personnels défendu par le législateur (p. ex. 3015 C.c.Q.; changement de nom bien souvent associé à un changement au niveau de l'identité de genre).*

Intégrité physique ou psychique

La Chambre s'interroge par ailleurs sur le caractère subjectif de l'évaluation que pourra faire l'Officier de la publicité foncière (« **Officier** ») quant à une possible « atteinte à l'intégrité physique ou psychique » d'une personne. Le PL 35 reste en effet muet sur la façon dont l'Officier pourra déterminer s'il y a effectivement atteinte à cette intégrité. À titre d'illustration, quelqu'un pourrait-il prétendre que la divulgation du montant de son prêt dans l'acte d'hypothèque porte atteinte à son intégrité psychique? Quels seront alors les recours du titulaire d'un renseignement dont la demande de

¹⁹ Au sein notamment de la *Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada* et de l'*Union internationale du notariat latin*.

²⁰ C.c.Q., art. 1451.

²¹ *Id.*

²² C.c.Q., art. 1452.

caviardage se voit refuser par l'Officier? Étant donné la variété possible de chaque cas d'espèce, il semble qu'il pourrait être difficile pour l'Officier de circonscrire adéquatement la portée d'application de l'expression « atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne ».

La Chambre considère essentiel d'objectiver et de circonscrire cette expression dans le *Règlement sur la publicité foncière*. Les critères permettant d'accueillir une demande de caviardage pourraient être prévus dans ce règlement. Il pourrait également être déterminé que les demandes de caviardage sont limitées à une série de renseignements déterminés par ce règlement. Les demandes de caviardage ne pourraient ainsi être accueillies par l'Officier que si les critères ont été respectés et qu'elles portent sur l'un ou l'autre des renseignements visés par le *Règlement sur la publicité foncière*. D'ailleurs, la Chambre croit que les renseignements prévus à l'article 53.0.1 du *Règlement sur la publicité foncière*, tel que proposé par l'article 104 PL 35, pourraient constituer un bon départ pour cibler les renseignements sur lesquels une demande de caviardage pourrait porter.

Parallèlement, la Chambre considère que les renseignements qui ne peuvent pas être caviardés devraient être prévus aux termes du *Règlement sur la publicité foncière* plutôt qu'au second alinéa de l'article 3010.1 C.c.Q. (tel que le propose actuellement l'article 13 du PL 35). Il semble par ailleurs que d'autres renseignements impératifs au bon fonctionnement du registre foncier ne devraient également pas être caviardés. À cet égard, voici ceux que la Chambre a, de façon non limitative, relevés selon la nature de l'acte :

- le nom du conjoint;
- la date de décès (p. ex. dans une déclaration de transmission);
- la date de mariage ou la date de divorce;
- le nom des représentants légaux (et, le cas échéant, référence au jugement qui lui donne l'autorité d'agir).

Il ne faudrait effectivement pas que les notaires et autres professionnels qui procèdent régulièrement à l'examen des titres immobiliers aient des difficultés à réaliser l'exercice. Il en va de la fiabilité des titres et de la sécurité juridique des transactions. Prévoir les renseignements qui ne peuvent pas être caviardés dans un règlement permettrait d'éviter la *crystallisation législative*, faciliterait leur modulation selon l'expérience « terrain » et, enfin, favoriserait la concertation de l'ensemble des acteurs du milieu. À défaut, peut-être faudrait-il envisager un moyen qui permettrait à ces professionnels d'avoir accès aux renseignements visés.

Recommandations

- 3** *Que l'expression « atteinte à l'intégrité physique ou psychique » soit objectivée et circonscrite aux termes du Règlement sur la publicité foncière.*

- 4** *Que les renseignements qui ne peuvent pas être caviardés soient prévus aux termes du Règlement sur la publicité foncière plutôt qu'au Code civil et qu'ils soient bonifiés.*

Commentaires techniques

Précisions terminologiques

L'article 28 du PL 35 propose de remplacer les bureaux de la publicité des droits établis dans les différentes circonscriptions foncières par le « Bureau de la publicité foncière ». Le PL 35 continue néanmoins de référer au « bureau de la publicité des droits ». Dans ces circonstances, il serait heureux que le législateur précise à l'article 2969 C.c.Q. que « bureau de la publicité des droits » réfère indistinctement au « Bureau de la publicité foncière » et au « Bureau de la publicité des droits personnels et réels mobiliers ».

De la même façon, le PL 35 devrait préciser que lorsqu'il est fait référence à l' « officier de la publicité des droits », on vise à la fois l' « Officier de la publicité foncière » et l' « Officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers ». On note par ailleurs que des harmonisations terminologiques sont à prévoir :

- On devrait privilégier une seule expression pour désigner l'« officier de la publicité des droits ». En effet, la loi emploie également la terminologie « officier du bureau de la publicité des droits » ou « officier » (avec un « o » minuscule). Le tout devrait être uniformisé afin de ne privilégier qu'une seule expression.
- Si l'expression « officier de la publicité des droits » est employée pour désigner à la fois l' « Officier de la publicité foncière » et l' « Officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers », pourquoi la retrouve-t-on parfois accordée au pluriel (p. ex. « les officiers » ou « ils »)? Comme il s'agit d'une expression générique, elle ne devrait être qu'employée au masculin.

Précisions – « force de chose jugée »

La Chambre s'interroge sur les raisons pour lesquelles le législateur n'a pas cru bon prévoir que le jugement auquel réfère l'article 2730 C.c.Q., tel que modifié par l'article 2 du PL 35, doit « avoir acquis force de chose jugée ». À l'instar de ce que prévoit les articles 2994 al. 2, 3002 et 3073 C.c.Q., elle estime que l'article 2730 C.c.Q. devrait le

préciser. Ainsi en devrait-il être pour les articles 2999.1.1 et 3073.1 C.c.Q., tels que modifiés par le PL 35.

Recommandation

- 5** *Qu'on donne suite aux commentaires techniques qui visent entre autres à harmoniser la terminologie utilisée par le PL 35.*

Conclusion

Comme mentionné, la Chambre appuie et accueille favorablement le PL 35. D'autant plus qu'elle en comprend qu'il constitue sans doute un pas menant vers la véritable réforme juridique du système de publicité foncière qui se fait attendre depuis la dernière tentative du législateur en mai 2013²³.

On se rappellera qu'au moment de l'adoption du Code civil, au tournant de l'année 1991, le registre foncier visait à donner une « confiance absolue » dans les titres en conférant une force probante aux droits publiés²⁴. De façon plus précise, on souhaitait que :

« toute personne puisse se fier aux registres tels qu'ils apparaissent à un moment donné, en pouvant croire que ce qui y est inscrit est vrai, que rien d'autre que ce qui y est inscrit ne lui est opposable et que rien de ce qui y sera inscrit dans la suite ne puisse avoir priorité ou emporter quelque effet préjudiciable sur ce qui est déjà publié »²⁵.

La rénovation cadastrale et la conception d'un registre foncier informatisé n'étant pas suffisamment avancées²⁶, on en comprend que le législateur a dû, à l'époque, se résigner à reporter cette réforme dans le temps afin de laisser place au registre qu'on connaît actuellement. Par conséquent, les effets de la publicité foncière sont aujourd'hui limités et des jugements récents ont mis en évidence certaines incohérences du système actuel²⁷.

Ainsi, en guise de conclusion, la Chambre ne souhaite pas revenir sur les détails des commentaires émis dans le cadre du présent mémoire. Elle souhaite plutôt remettre de l'avant certaines idées qui pourraient être considérées par le législateur dans le cadre d'une éventuelle réforme juridique du système foncier au Québec. Au-delà des

²³ *Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*, projet de loi n° 35, 17 avril 2013, 40^e législature, 1^{re} session. Voir notamment les articles 27, 28 et 42 du projet de loi. Ces derniers ont été retirés lors de l'étude détaillée de ce projet de loi au cours de la séance du 13 juin 2013.

²⁴ François BROCHU, « L'informatisation de la publicité foncière », (2001) 2 *C.P. du N.* 113, p. 120.

²⁵ OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, Rapport sur le Code civil du Québec, vol. 2, t. 2, Québec, Éditeur officiel du Québec, 1978, p. 942, tel que cité par F. BROCHU, *id.*, à la note 15. Le législateur prévoyait également que l'inscription sur le registre foncier d'un droit de propriété dans un immeuble qui a fait l'objet d'une immatriculation, si elle n'est pas contestée dans les dix ans, emporte de même présomption irréfragable de l'existence du droit. Voir 2944 al. 2 C.c.Q. (abrogé).

²⁶ François BROCHU, « L'informatisation de la publicité foncière », (2001) 2 *C.P. du N.* 113, p. 120.

²⁷ On pense ici entre autres à la décision de la Cour suprême *Ostiguy c. Allie*, 2017 CSC 22. Voir à cet effet CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Lignes directrices – Conséquences de la décision Ostiguy c. Allie pour les notaires : durée des examens de titres et l'application de l'article 13 du Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires*, septembre 2017. F. BROCHU, préc., note 26.

recommandations qu'elle a soumises en 2013²⁸ et en 2019²⁹, la Chambre souhaite que l'opportunité de centraliser, à terme, au sein du registre foncier, les renseignements immobiliers d'importance qui peuvent parfois limiter le droit de propriété soit considérée. On parle ici notamment des renseignements relatifs aux zones inondables, droits miniers, zonage agricole, patrimoine culturel, etc. À l'heure actuelle, ces renseignements se trouvent de registres distincts ce qui complexifie parfois l'exercice. En bref, cette base de données que constituerait le registre foncier deviendrait une sorte de guichet unique en matière immobilière pour le citoyen et le professionnel de l'immobilier.

La Chambre souhaite demeurer un acteur d'importance dans les travaux qui mèneront à cette réforme. La Chambre réaffirme à cet égard son entière disponibilité pour la suite des travaux entourant le PL 35. Elle invite également les membres de la Commission ou toute autre personne intéressée à communiquer avec elle pour toute précision supplémentaire.

²⁸ CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Mémoire sur le projet de loi n°35, Loi modifiant le Code civil en matière d'état civil, de successions et de publicité des droits*, mai 2013, en ligne : http://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bil.DocumentGenerique_72387&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWrKwg+vlv9rijj7p3xLGTZDmLVSmJLqge/vG7/YWzz (consulté le 3 sept. 2020).

²⁹ CHAMBRES DES NOTAIRES DU QUÉBEC, ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC ET ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC, *Recommandations pour un système foncier performant*, Février 2019, en ligne : https://www.cng.org/DATA/PUBLICATION/227_fr~v~recommandations-registre-foncier-performant.pdf (consulté le 3 sept. 2020).